

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0797-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 23 de agosto del 2023

**VISTO:**

El Expediente n.º 064-2020/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento de **ASUNCIÓN DE TITULARIDAD POR PUESTA A DISPOSICIÓN** a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de **33 hectáreas 5 000 m<sup>2</sup>**, denominado Unidad Catastral 10196 Residencial San José de Carabayllo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida registral n.º 43697129 del Registro de Predios de Lima; en adelante “el predio”;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

### **Respecto al procedimiento de asunción de titularidad por puesta a disposición y presupuestos para su procedencia**

3. Que, el procedimiento administrativo de asunción de titularidad por puesta a disposición se encuentra regulado en el artículo 28° del “TUO de la Ley”, en concordancia con lo indicado en el artículo 128° de “el Reglamento”, según la cual indica que, **i) la SBN, previa evaluación asume la titularidad mediante resolución, respecto de los predios de propiedad o bajo administración de las entidades que pongan a su disposición cuando dichos predios no le sean de utilidad para el cumplimiento de sus fines institucionales. La puesta a disposición también puede efectuarse a solicitud de la SBN; ii) La puesta a disposición implica la renuncia efectuada por las entidades a su derecho de propiedad, así como la transferencia de posesión, según corresponda; y, iii) La puesta a disposición no exime a la entidad de la obligación de adoptar todas las acciones necesarias para la defensa administrativa y/o judicial de los predios puestos a disposición hasta que se efectúe la asunción de titularidad y la sucesión procesal, de corresponder;**

4. Que, los requisitos que las entidades deben cumplir para poner a disposición un predio estatal se encuentran señalados en el artículo 129° de “el Reglamento”, en el cual se establecieron las condiciones específicas relacionadas al procedimiento de asunción de titularidad por puesta a disposición, siendo estos, entre otros, los siguientes: **A) La entidad que pone a disposición un predio de su propiedad o bajo su administración presente una solicitud ante la SBN, B) La solicitud de la entidad, poniendo a disposición el predio, debe ir acompañada de un informe técnico legal que tenga el contenido siguiente: i) identificación del predio, ii) indicación de la titularidad del predio, iii) existencia de procesos judiciales, iv) existencia de procesos administrativos, v) indicación de cargas; C) cuando se trate de una sección del predio, la SBN elabora el plano perimétrico - ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM (escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente) y la respectiva memoria descriptiva, ambos documentos técnicos autorizados por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, en los cuales se precisa la colindancia, de ser posible, la descripción y el uso del predio; D) una vez evaluada la solicitud, la SBN, emite la resolución, asumiendo la titularidad del predio a favor del Estado. En caso que, la entidad que pone a disposición el predio cuente sólo con posesión, la entrega del bien se efectúa suscribiendo el acta de transferencia de posesión; E) no procede la asunción de titularidad en caso de existencia de duplicidad registral de la partida de predio estatal con otro predio de particulares de mayor antigüedad o de proceso judicial en que se discuta la propiedad del predio; y, F) cuando la puesta a disposición del predio es promovida por la SBN, la entidad propietaria o administradora del predio tiene un plazo de treinta (30) días de efectuado el requerimiento para manifestar su conformidad, adjuntando la documentación indicada en el literal B) del presente considerando;**

5. Que, igualmente se debe indicar que mediante Resolución n.° 123-2021/SBN del 17 de diciembre del 2021, se aprobó la Directiva n.° DIR-00007-2021/SBN denominada “Disposiciones para la asunción de titularidad por abandono y puesta a disposición de predios estatales” (en adelante “la Directiva”) la cual deroga entre otros la Directiva n.° 001-2011/SBN; por lo cual, se precisa que la Directiva n.° DIR-00007-2021/SBN en su numeral 6.2 señala el procedimiento para la asunción de titularidad de predios de las entidades por puesta a disposición, concordante con lo señalado en el “TUO de la Ley” y “el Reglamento”;

### **Respecto a la calificación formal de la solicitud de puesta a disposición**

6. Que, mediante Oficio n.° 1999-2019-MINAGRI-SG presentado el 30 de diciembre del 2019 (S.I. n.° 41410-2019) el entonces **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO (HOY MINISTERIO DE DESARROLLO AGRARIO Y RIEGO – MIDAGRI)** el entonces Secretario General pone a disposición del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales “el predio”, toda vez que, manifiesta que ya no es de utilidad para los fines institucionales, para lo cual, entre otros, adjuntó los documentos siguientes: **a) CD; b) Informe Legal n.° 1369-2019-MINAGRI-SG/OGAJ; c) Informe Técnico Legal n.° 021-2019-MINAGRI-SG/OGA-OAP; d)**

memoria descriptiva n.º 011-2019-MINAGRI-SG/OGA-OAP-VMDV; **e)** plano perimétrico n.º PP-033-2019-MINAGRI-SG/OGA-OAP-VMDV-1-1; **f)** panel fotográfico; **g)** copia de la Resolución Ministerial n.º 0355-2018-MINAGRI; **h)** Resolución Ministerial n.º 210-2007-AG; **i)** copia del Informe Legal n.º 410-2019-MINAGRI-SG/OAJ; **j)** copia del Informe Legal n.º 002-2019-MINAGRI-SG/OGA-OAP-YMA; **h)** copia del Oficio n.º 5854-2019-COFOPRI/OZLC; **k)** copia del Oficio n.º 1363-2019-MINAGRI-SG/OGA;

**7.** Que, como parte del procedimiento de asunción de titularidad por puesta a disposición se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por el MIDAGRI, elaborándose el Informe Preliminar n.º 0057-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero del 2020, en el que se determinó lo siguiente:

**7.1.** El predio no se encuentra registrado ni incorporado en el SINABIP ni en la Base Única SBN; sin embargo, cuenta como titular al Estado representado por el Ministerio de Agricultura.

**7.2.** Al revisar las imágenes satelitales, se logra visualizar que dentro del ámbito de “el predio” se encontraría ocupaciones. Asimismo, de acuerdo a la información remitida se determina que no vendría siendo usado con fines agrícolas, por el contrario, viene siendo ocupado por lotes urbanos y comerciales consolidados.

**7.3.** Se encuentra superpuesto por con una vía colectora y otra arteria del sistema vial metropolitano.

**8.** Que, mediante Oficio n.º 210-2020/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 14 de enero del 2020 se hizo de conocimiento a la Oficina Zona de Lima del Organismo de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI que el MIDAGRI ha puesto a disposición “el predio” el cual se encuentra ocupado donde existen más de 900 lotes destinados a vivienda con edificaciones consolidadas, lotes destinado a comercio, recreación, educación y otros usos, solicitándole que informe si se tiene programado realizar acciones de saneamiento físico legal;

**9.** Que, como parte del procedimiento se solicitó al MIDAGRI a través del Oficio n.º 09362-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado por la Plataforma Nacional de Interoperabilidad- PIDE el 3 de diciembre del 2021, lo siguiente:

**9.1** De la evaluación de la partida del predio obran asientos de anotaciones de compra venta, apelaciones, habilitación urbana de recepción de obra, entre otros; no obstante, en el asiento C00003 de la partida n.º 43697129 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se advierte que “el predio” ha sido revertido a favor del Estado – Ministerio de Agricultura y Riego, en virtud de lo dispuesto en la Resolución Ministerial n.º 0355-2018-MINAGRI, aclarada por Resolución n.º 0355-2018-MINAGRI. Asimismo, se observa que, los lotes independizados de “el predio”, han sido revertidos a favor del citado Ministerio.

**9.2** Asimismo, mediante Informe Preliminar n.º 0057-2020/SBN-DGPE-SDAPE, señala que revisadas las imágenes satelitales se logra visualizar que dentro del ámbito de “el predio” se encontrarían ocupaciones. Además, según la documentación presentada, el citado predio se encuentra ocupado, existiendo más de 900 lotes destinados a vivienda con edificaciones consolidadas, lotes destinados a comercio, recreación, educación y otros usos.

**9.3** En ese sentido, se advierte que, en el Informe Técnico Legal presentado, no se puede determinar fehacientemente si existen o no procesos judiciales, administrativos respecto de “el predio”, además, el documento que hace mención tiene una antigüedad aproximada mayor a un año, razón por la cual, deberá precisar de forma expresa y

detallada si existe o no procesos judiciales, de ser el caso, deberá señalar el número de expediente; materia; juzgado; entre otros datos. Asimismo, señalar si a la fecha cuenta con cargas, señalando las partidas registrales respectivas, ocupación del predio, de ser el caso u otra información que se considere relevante, a fin de evaluar el requerimiento formulado por su representada.

Asimismo, en el citado documento se indicó que, de conformidad con el numeral 7) del artículo 11° del Reglamento de la Ley n.° 29151 concordado con el artículo 128°, la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas podrán asumir titularidad de los predios de las entidades que no le sean de utilidad para el cumplimiento de sus fines institucionales, en el marco de la aplicación de una política de uso racional y gestión predial eficiente. Para lo cual se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 143 y numeral 1 del artículo 144 del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, a fin que presente lo solicitado por esta Subdirección, caso contrario se tendrá por no presentada su solicitud y daremos por concluido el procedimiento administrativo;

**10.** Que, mediante Oficio n.° 09384-2021/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 9 de diciembre del 2021 se reiteró a COFOPRI la solicitud de información respecto si viene evaluando acciones de saneamiento físico legal en “el predio”;

**11.** Que, con Oficio n.° 1460-2021-MIDAGRI-SG/OGA presentado el 15 de diciembre del 2021 (S.I. n.° 32179-2021) el MINAGRI dio respuesta al Oficio n.° 09362-2021/SBN-DGPE-SDAPE señalando lo siguiente:

**11.1** La Procuraduría Pública de dicha entidad indica que, luego de la búsqueda efectuada no se cuenta con ningún proceso judicial activo que tenga relación con “el predio”.

**11.2** Asimismo, comunica que ha solicitado a la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima -MML informe si en los sistemas y/o acervo documentario que custodia, obra información/documentación relacionada a algún acto de adjudicación o de administración aprobados a favor de privados o de entidades públicas, respecto del predio.

**12.** Que, mediante Oficio n.° 0078-2022-MIDAGRI-SG/OGA recibido el 24 de enero del 2022 (S.I. n.° 01536-2022) el MIDAGRI señala que a través del Oficio n.° D0007-2022-MML-GDU-SASLT, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, traslada el Informe n.° D000002 - 2022-MML-GDU-SASLT-DT de fecha 04/01/2022, con el cual concluye, entre otros, que “...6.1 De la evaluación realizada al predio rústico Sin Nombre, signado con la Ex Unidad Catastral n.° 10196, de 33 hectáreas 5,000.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, se concluye lo siguiente: (...) La Municipalidad Metropolitana de Lima NO ha realizado actos administrativos y/o de adjudicación sobre el predio rústico Sin Nombre, Ex Unidad Catastral n.° 10196, ubicado en el distrito de Carabayllo, por cuanto no ejerce competencias sobre el referido predio dado que a la fecha se trata de un predio de naturaleza urbana”; lo cual remito para conocimiento y los fines que estime pertinentes;

### ***Respecto a la calificación sustantiva de la solicitud de puesta a disposición***

**13.** Que, con la finalidad de actualizar la información contenida en el Informe Preliminar n.° 0057-2020/SBN-DGPE-SDAPE se procedió a elaborar el Informe Preliminar n.° 02167-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto del 2023, el cual contiene la evaluación técnica realizada a “el predio”, en el que se determinó lo siguiente:

- 13.1.** “El predio” con partida electrónica n.º 43697129 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, Oficina Registral Lima posee un área de 335, 000.00 m<sup>2</sup>. y se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, según lo verificado en el registro de SUNARP en el asiento C00003 de dicha partida, por reversión de Dominio. Le corresponde el CUS n.º 181905 del SINABIP.
- 13.2.** Desde la base gráfica de SUNARP, se encontró partidas superpuesta aludiendo a independizaciones, también mencionadas en el asiento B00002 de la partida electrónica n.º 43697129, correspondiente al predio. Asimismo, desde el Google Earth, se pudo evidenciar ocupaciones en proceso de urbanización con construcciones, trazado de vías, comercio, entre otros. En complemento, en la base gráfica de COFOPRI, se encontró que no existe superposiciones con pueblos formalizados.
- 13.3.** Desde la búsqueda de información en GEOCATMIN se encontró que se superpone parcialmente con una concesión sin actividad minera de código 11021144X01.
- 13.4.** Desde la búsqueda en OSINERGMIN, se obtuvo que dentro del predio se encuentra líneas de media y baja tensión, ocupando más del 50% del área del predio.
- 13.5.** Desde la búsqueda en la Municipalidad Metropolitana de Lima sobre zonificación, se encontró que este corresponde a residencial de densidad media, comercio vecinal, comercio zonal y zona de recreación pública.
- 13.6.** Desde la búsqueda sobre vías en la Municipalidad Metropolitana de Lima, se encontró a la existencia de una vía colectora, de nombre Av.2, que cruza por la mitad el predio en cuestión en sentido horizontal de sur-norte.
- 13.7.** Desde la búsqueda en el GEOCATASTRO del SBN, se encontró siete (7) solicitudes de ingreso s, de los cuáles seis (6) estuvieron en estado concluido y uno (1) en estado de trámite, en ambos casos ninguno con derecho otorgado. Cabe indicar que la S. I n.º 12397-2023 presentada por COFOPRI señala que “(...) viene realizando acciones de Diagnóstico Técnico - Legal de la posesión informal denominada de la Asociación de Vivienda San José Las Lomas de Carabayllo (...)”, que abarca el 85.19% de “el predio”.

**14.** Que, asimismo de la revisión de la partida registral n.º 43697129 del Registro de Predios de Lima se advierte que “el predio” fue adquirido por el MIDAGRI en mérito de la Resolución Ministerial n.º 210-2007-AG y su aclaratoria la Resolución Ministerial n.º 0355-2018-MINAGRI con el cual se dispuso la caducidad del derecho de propiedad de “el predio”. Además, en su asiento B00002 se advierte que “el predio” ha sufrido diversas independizaciones las mismas que han sido efectuada por privados;

**15.** Que, por su parte, de la revisión de los documentos adjuntos se advierte que, a través del Informe Técnico Legal n.º 021-2019-SG/OGA-OAP del 27 de noviembre del 2019 el MIDAGRI justifica la puesta a disposición de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia debido a que, de la inspección ocular realizada el 19 de julio del 2019 se verificó que en parte de “el predio” se encuentra ocupado por viviendas de material noble de diversas asociaciones de vivienda y por el Mercado San José de Carabayllo, señalando además que, de la inspección técnica realizada el 28 de agosto del 2019 se constató que el área física esta ocupada actualmente por viviendas y comprende aproximadamente el 90% de “el predio”, estando totalmente consolidadas y el 10% aproximadamente constituyen las áreas de recreación y circulación. Asimismo, indica que, dado que en el asiento B00003 de la partida registral n.º 43697129 del Registro de Predios de Lima corre la inscripción de Recepción de Obras de la

Urbanización Residencial San José de Carabayllo se ha perdido la condición para ser destinado a fines agrarios; concluyendo que no le es útil para sus fines institucionales;

16. Que, en ese sentido, con la finalidad de determinar la procedencia o no del petitorio, se debe señalar que de conformidad con el 7) del artículo 11° del Reglamento de la Ley n.° 29151 concordado con el artículo 128°, la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas podrán asumir titularidad de los predios de las entidades que no le sean de utilidad para el cumplimiento de sus fines institucionales, en el marco de la aplicación de una política de uso racional y gestión predial eficiente;

17. Que, por su parte la Exposición de Motivos del proyecto del Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151 referente al procedimiento de asunción de titularidad señala que, la finalidad de la asunción de titularidad de predios de propiedad de otras entidades es para que se destine a favor de otra entidad que lo necesite, o a otra finalidad en aplicación del principio de uso eficiente de los predios estatales;

18. Que, conforme a la Exposición de Motivos que dio origen a la dación del Reglamento de la Ley n.° 29151, así como, el numeral 7 del artículo 11 del Reglamento de la Ley n.° 29151, con el procedimiento de asunción de titularidad se busca que el Estado representado por esta Superintendencia o los Gobiernos Regionales con transferencia de funciones, asuman la titularidad de predios de otras entidades que no son de utilidad para los fines institucionales de una determinada entidad, esto con la finalidad de que puedan ser destinados (entregados mediante actos de administración o disposición) a favor de otra entidad que lo necesite o a otra finalidad en aplicación del principio de uso eficiente de los predios estatales;

19. Que, en el caso en concreto, el petitorio del MIDAGRI se encuentra sustentado en que “el predio” ya no le resulta de utilidad, debido a que, el mismo viene siendo ocupado por viviendas; en ese sentido, no resulta procedente que esta Superintendencia asuma la titularidad de “el predio”, toda vez que, no se cumpliría con el supuesto de una gestión predial eficiente por parte del Estado, toda vez que, este no podrá ser entregado (destinado) a favor de otra entidad para el cumplimiento de sus fines institucionales o a otra finalidad, esto de conformidad con el numeral 7 del artículo 11 del Reglamento de la Ley n.° 29151; además que, como se visualiza la partida registral n.° 43697129 del Registro de Predios de Lima sobre el predio se han realizado diversas independizaciones;

20. Que, además, al estar “el predio” ocupado por posesiones informales COFOPRI podría evaluar en asumir competencia con fines de formalización, toda vez que, una de las funciones de dicha entidad es el proceso de formalización de la propiedad predial, y que, de conformidad con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal aprobado por el Decreto Supremo n.° 009-99-MTC; dicha entidad puede asumir la titularidad de los **terrenos estatales**<sup>2</sup>, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad descritas en el inciso a) del artículo 3, para fines de formalización de propiedad informal;

21. Que, lo antes expuesto coincide con el requerimiento de información solicitado por COFOPRI a través del Oficio n.° D002838-2023-COFOPRI-OZLC del 18 de mayo del presente (S.I. n.° 12397-2023). Al respecto, a través del citado documento dicha entidad comunica a esta Superintendencia que “(...) viene realizando acciones de Diagnóstico Técnico - Legal de la

<sup>2</sup> Artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal aprobado por el Decreto Supremo n.° 009-99-MTC

(...)

Entiéndase por terrenos estatales, fiscales o municipales a aquellos cuya titularidad o derecho de propiedad corresponda a cualquier entidad del Estado, incluyendo sus órganos, organismos y dependencias; a las empresas estatales, fiscales y municipales, inclusive las de Derecho Privado en la que la entidad estatal es la única propietaria; a las universidades nacionales y beneficencias públicas. En los casos que corresponda, los órganos decisorios adoptarán los acuerdos que sean necesarios para regularizar la titularidad asumida por COFOPRI.

*posesión informal denominada de la Asociación de Vivienda San José Las Lomas de Carabaylo (...)*, que abarca el 85.19% de “el predio”. Asimismo, de la revisión de la partida registral n.º 43697129 del Registro de Predios de Lima se advierte que se ha presentado el Título n.º 02414358-2023 denominado Acto Predial - Plano de Trazado y Lotización, el cual se encuentra pendiente de calificación;

**22.** Que, por consiguiente; corresponde declarar improcedente la solicitud de asunción de titularidad de “el predio” solicitado por el MIDAGRI; por los fundamentos expuestos en la presente resolución;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, el “TUO de la ley n.º 27444”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0935-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto del 2023;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **ASUNCIÓN DE TITULARIDAD** presentada por el **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO (HOY MINISTERIO DE DESARROLLO AGRARIO Y RIEGO – MIDAGRI)** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** **DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**